

محافظة لحج :الموقع المقترح

إنشاء مركز لوجستي متكامل للتخزين والتوزيع

إنشاء مركز لوجستي متعدد الخدمات يضم مستودعات جافة، ومستودعات مبردة ومتحكمًا في درجات حرارتها، وساحات للبضائع والحاويات، ومرافق للمناولة وإدارة المخزون وتجهيز الطلبات والتوزيع البري

القطاع

النقل والخدمات اللوجستية



الموقع المقترح و مبررات اختياره

محافظة لحج لقربها من عدن ومينائها مع إمكانية توفير مساحات أكبر للتخزين والتوسع خارج النطاق المينائي

مبررات الاستثمار

وجود بوابة بحرية رئيسية في عدن، وفجوة حديثة موثقة في التخزين، خصوصًا التخزين المتحكم حراريًا، وحاجة قطاعات الأغذية والأدوية والصناعة والتجارة إلى حلول تخزين وتوزيع أكثر تنظيمًا

حجم السوق والفجوة

وجود نقص في السعات التخزينية في عدن، خصوصًا للمواد الحساسة لدرجة الحرارة، مع ازدحام عند وصول عدة شحنات في الوقت نفسه

الطرق والطاقة

يحدد الموقع النهائي وفق توفر الأرض، والطرق، والطاقة، وسلامة الوضع القانوني للأرض، وسهولة حركة الشاحنات

المنافسة و الخدمات القائمة

يوفر ميناء عدن خدمات التخزين والحاويات المبردة، وتوجد شركات خاصة تقدم خدمات التخزين والشحن والتوزيع

تتمثل الفرصة في إنشاء مركز لوجستي خلف الميناء واسع الخدمات وقابل للتوسع، وليس تكرار الخدمات الموجودة داخل الميناء: **الفرصة التنافسية**

المدخلات الرئيسية

الأرض، المستودعات والهياكل، أنظمة التبريد، معدات المناولة والتحميل، الرافعات الشوكية، أنظمة إدارة المستودعات والمخزون، الكهرباء والطاقة الاحتياطية، وشاحنات وخدمات النقل بحسب نموذج التشغيل

الطاقة الاستيعابية المستهدفة

تحدد بعد دراسة الطلب الحالي والمتوقع، وحصر السعات التخزينية التجارية المتاحة في عدن ولحج، وتحديد العملاء الرئيسيين قبل تصميم المشروع

حجم الاستثمار التقديري

يحدد وفق دراسة الجدوى الفنية والمالية، بناءً على مساحة المستودعات، ونسبة التخزين المبرد، وساحات البضائع، ومعدات المناولة وأنظمة إدارة المخزون

الخدمات و العملاء ومصادر الإيرادات

خدمات لوجستية متكاملة مرتبطة بحركة البضائع خارج الميناء

السوق والعملاء المستهدفون

المستوردون والمصدرون، شركات الأغذية والأدوية، المصانع، شركات التجزئة والجملة، شركات الشحن، الموزعون، المؤسسات والمنظمات، وأصحاب البضائع العابرة عبر ميناء عدن

الخدمات اللوجستية

- التخزين الجاف
- التخزين المبرد والمتحكم حراريًا
- المناولة
- إدارة المخزون
- تجهيز الطلبات
- تخزين البضائع والحاويات
- خدمات التوزيع والنقل البري

مصادر الإيرادات: رسوم التخزين، التخزين المبرد، المناولة والتحميل، إدارة المخزون، تجهيز الطلبات، تأجير ساحات البضائع والحاويات، وخدمات النقل والتوزيع

احتياجات الأرض والمرافق و التراخيص

أرض واسعة قابلة للتوسع وقريبة من شبكة الطرق

التراخيص والموافقات المطلوبة

التسجيل الاستثماري وتخصيص الأرض، تراخيص التخزين والنقل والخدمات اللوجستية، البناء، البيئة، وأي تراخيص خاصة بالتخزين المبرد أو السلع المنظمة

الاحتياجات الأساسية

• كهرباء مستقرة واحتياطية خصوصاً للتبريد

• مياه وخدمات مكافحة الحريق

• اتصالات وإنترنت

• ساحات لحركة الشاحنات ومواقف

• مناطق تحميل وتنزيل

نموذج الشراكة و العوائد والوظائف

استثمار خاص، مشروع مشترك مع شركة لوجستية محلية أو إقليمية، أو شراكة مع جهة عامة عند تخصيص أرض أو تطوير بنية لوجستية مشتركة

فترة استرداد رأس المال

تحدد وفق دراسة الجدوى والنموذج المالي، وتتأثر بنسبة إشغال المستودعات، ومزيج التخزين الجاف والمبرد، وأسعار الخدمات، وتكلفة الكهرباء والأرض والنقل

فرص العمل المتوقعة

وظائف في إدارة المستودعات والمخزون، التبريد، المناولة، النقل، الصيانة، تقنية المعلومات، الأمن، الإدارة وخدمة العملاء ويحدد العدد وفق حجم المشروع

عوامل النجاح و المخاطر والجاهزية

يتطلب المشروع اختيار موقع مناسب وتأمين عملاء رئيسيين قبل تصميم الطاقة التخزينية

المخاطر الرئيسية

تكلفة الكهرباء والتبريد، تقلب حركة التجارة، توفر الأرض وسلامة وضعها القانوني، المنافسة من المستودعات القائمة، تكاليف النقل، ومخاطر انخفاض الإشغال في السنوات الأولى

عوامل النجاح الرئيسية

القرب من محور عدن، أرض قابلة للتوسع، عقود مسبقة مع عملاء رئيسيين، موثوقية سلسلة التبريد، أنظمة حديثة لإدارة المخزون، سهولة دخول وخروج الشاحنات، وتكامل الخدمات في موقع واحد

مرحلة ما قبل دراسة الجدوى : حالة الجاهزية

مصادر البيانات و المراجع

الفجوة السوقية المذكورة مستندة إلى تقارير رسمية وتقارير أممية موثقة

المصادر الأساسية

- **Logistics Cluster (WFP): Yemen - Meeting minutes, 25 May 2026, Aden** • يوثق نقص السعات التخزينية في عدن، خصوصًا للمواد الحساسة لدرجة الحرارة، والازدحام عند وصول عدة شحنات جوية في الوقت نفسه
- **UNDP والحكومة اليابانية: مشروع تحسين كفاءة ميناء عدن (2025-2026)**، الذي أصلح مستودعتي عبور بمساحة 10,200م، مما يؤكد وجود استثمارات قائمة لمعالجة النقص التخزيني
- **الوثيقة الأصلية: فرصة استثمارية -إنشاء مركز لوجستي متكامل للتخزين والتوزيع، محافظة لحج، مرحلة ما قبل دراسة الجدوى**

وتقارير تطوير ميناء عدن ومع ذلك، يلزم المستثمر بإجراء دراسة (2026مايو) Logistics Cluster مستندة إلى تقارير (نقص السعات التخزينية في عدن) الفجوة السوقية المذكورة: **ملاحظة للمستثمرين** السعات التخزينية المتاحة حاليًا في عدن ولحج، أسعار الإيجار ومعدلات الإشغال، المنافسين الحاليين وخدماتهم، والطلب الفعلي من المستوردين والمصدرين وشركات الأغذية والأدوية: سوق مستقلة للتحقق من

تواصل معنا

ابدأ رحلتك الاستثمارية في مستقبل الخدمات اللوجستية والتخزين والتوزيع

استثمر في مستقبل الخدمات اللوجستية اليمنية

اطلب المعلومات التفصيلية وابدأ دراسة الفرصة الاستثمارية

investment@yemeninvestmentorg: تواصل مع فريق الاستثمار